

предприятий, и в первую очередь ее бюджетной составляющей. Минимизации отрицательного влияния экономических факторов на развитие инновационной среды должен способствовать интенсивный предварительный технико-экономический анализ инновационного проекта, а также экономическая поддержка инновационных проектов компаний, занимающихся инновациями, в виде грантов, беспроцентных долгосрочных кредитов и т.п. Также необходимо создание механизмов государственно-частного партнерства в целях улучшения инновационного климата и повышение бюджетной составляющей в финансировании технологических инноваций.

УДК 336.774

И. С. Клецкин  
(БГТУ, г. Минск)

### **БИЗНЕС-ПРОЦЕССЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Одним из важнейших ресурсов предприятия, требующих эффективного управления, является недвижимое имущество - земельные участки, здания, сооружения и помещения. Недвижимость, с одной стороны, облагается налогами, с другой - может приносить существенную прибыль за счет ее эффективного использования. Без большого преувеличения можно сказать, что недвижимость может либо основательно «поднять» предприятие, либо его окончательно «утопить», особенно в период производственного спада.

Для принятия обоснованных решений по эффективному управлению недвижимостью предприятия необходима продуманная система учета и использования недвижимости, основанная на достоверной и легко доступной информации, представленной различными способами. Для создания такого учета требуется автоматизированная система, использующая данные, необходимые для реальной работы с недвижимостью предприятия. Тема работы актуальна, потому что система управления недвижимостью, очень переменчивая субстанция и ее невозможно спрогнозировать с большой точностью на несколько лет вперед. Можно лишь отметить основные тенденции его развития.

Недвижимость – одна из центральных категорий гражданского права, хозяйственного оборота, рынка. В тоже время, как справедливо замечают в современной юридической литературе: «недвижимость - это понятие законодательное, законом рожденное, им же изменяемое».

Управление недвижимостью является частным случаем управления как целенаправленного, комплексного, систематического воздействия субъекта управления на его объект в интересах достижения и поддержания состояния эффективного функционирования объекта в соответствии с критериями, задаваемыми субъектом управления. В этом смысле управление недвижимостью подчиняется общим законам управленческой деятельности.

В то же время, управление недвижимостью представляет собой одно из важнейших правомочий собственника, а при привлечении профессионального управляющего выступает и в качестве особого рода предпринимательской деятельности.

Управление недвижимостью (propertymanagement) – осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их в рабочем состоянии, ремонт, обеспечение сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника.

#### ЛИТЕРАТУРА

- 1 Артеменков И. Л., Попов Г. В. Оценка недвижимости. Часть 1. - 3-ие изд. - М.: АО РОО, 1995. - 67 с.
- 2 Калачева С.А. Операции с недвижимостью. -М.: Приор,1997. – 176 с.
- 3 Максимов С.Н. Экономика недвижимости: Учебное пособие. - С-Пб, 1999. - 138 с.
- 4 Оценка имущества предприятий. Финансирование инвестиций в объект недвижимости: Учеб.пособие / Э.А. Козловская, Д.С. Демиденко, О.В. Балашов и др. СПб, 2000 - 24 с.
- 5 Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. - М.: “Дело Лтд.”, 1995. - 461 с
- 6 The appraisal of Real Estate. Tenth edition. Appraisal Institut. Chicago, 1992. - 467 с.